



Maison 160 m² sur 2 niveaux / Fort potentiel : 2 logements possibles / Terrain 2 300 m²

BOURG SAINT ANDEOL 07700

299 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET GIVORS

54 Rue Roger Salengro
69700 Givors

0478074400

Maison 160 m² sur 2 niveaux / Fort potentiel : 2 logements possibles / Terrain 2 300 m²

Idéalement située à Bourg-Saint-Andéol, cette maison indépendante construite en 1971 offre un cadre de vie rare, entre calme absolu et proximité des commodités. Le centre-ville, les écoles et les commerces sont accessibles en moins de 5 minutes en voiture, et les premiers grands axes, notamment la D86 et l'autoroute A7 (via Pierrelatte ou Saint-Marcel-d'Ardèche), se trouvent à une quinzaine de minutes, facilitant ainsi les déplacements vers les grandes villes voisines.

Implantée sur un terrain plat de plus de 2 300 m², la maison bénéficie d'une vue totalement dégagée, sans vis-à-vis, et d'une exposition idéale plein sud. Ce vaste extérieur laisse libre cours à de nombreux projets : aménagement paysager, espace détente, potager ou encore piscine. La propriété est en retrait de la rue, garantissant calme et intimité.

La maison développe environ 160 m² habitables répartis sur deux niveaux. L'étage principal accueille une grande entrée desservant une salle à manger baignée de lumière, un salon avec cheminée, une cuisine séparée, deux chambres, une salle de bains ainsi qu'un WC indépendant. Une terrasse de près de 15 m², accessible à la fois depuis la salle à manger et l'entrée, prolonge agréablement l'espace de vie, avec une belle vue sur les collines environnantes. L'agencement actuel permet également d'imaginer facilement une grande pièce de vie ouverte en réunissant la cuisine, la salle à manger et le salon, créant ainsi un bel espace traversant et convivial.

Le rez-de-chaussée est lui aussi aménagé avec soin : une grande pièce de vie centrale, deux chambres supplémentaires, une salle d'eau, un WC séparé et un dégagement composent ce niveau, auquel s'ajoutent une terrasse couverte et un cagibi , le tout avec accès direct au jardin.

Un atout supplémentaire de ce bien réside dans son garage attenant de plus de 21 m², accessible directement depuis l'intérieur de la maison. Il comprend une chaufferie ainsi qu'un cagibi, parfaits pour le rangement ou les besoins techniques. Cet espace, actuellement utilisé à des fins utilitaires, offre également un potentiel d'aménagement en surface habitable supplémentaire, idéal pour agrandir un logement existant ou créer une pièce indépendante selon les besoins.

Grâce à cette configuration, la maison offre un fort potentiel pour créer deux logements indépendants, chacun avec ses pièces de vie, ses espaces nuit et ses sanitaires. Ce dispositif conviendrait parfaitement à un projet familial à deux générations ou à un investissement locatif. Un escalier intérieur carrelé assure actuellement la liaison entre les deux niveaux.

Des travaux de rénovation sont à prévoir sur l'ensemble de la maison afin de la moderniser et d'optimiser ses performances énergétiques : menuiseries, isolation, système de chauffage, électricité, et rafraîchissement général. Il est également à noter que l'assainissement est actuellement assuré par une fosse septique, et qu'un raccordement au tout-à-l'égout est obligatoire.

Ce bien s'adresse à des acquéreurs souhaitant valoriser une belle surface habitable dans un environnement paisible et recherché, tout en profitant d'un potentiel évolutif important.

Le prix de vente est fixé à 299 000 € honoraires d'agence inclus, à la charge du vendeur.

Ne manquez pas cette opportunité unique et contactez-nous rapidement pour une visite ! Référence : 5625G.

Téléphone : 04 78 07 44 00

160 m²

6 pièce(s)

4 chambres

2 sdb

4 parking(s)

Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Lotissement	Non
Nombre étages	1
Taxe Habitation	2828 €
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui

Année construction	1971
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Bois simple vitrage
Assainissement	Fosse septique
Salle(s) de bains	2
WC	2
Cuisine	Indépendante
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Fuel
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Travaux à prévoir
Cheminée	Foyer ouvert
Nombre de balcons	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	GarageFerme,Extérieur
Nombre places parking	4
Nombre garages/Box	1
Piscine	Non

Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2025-05-05 18:02:29
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	338 kWh/m2 par an

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Photos du bien







